

SUPERBONUS 110%

GEGENSTAND

Der Superbonus besteht im 110%en Steuerabzug der Kosten (unter Berücksichtigung von Höchstbeträgen) für die Realisierung bestimmter Maßnahmen zur energetischen und seismischen Sanierung oder Verbesserung von Wohnimmobilien. Der Steuerabzug kann in 5 gleichbleibenden Raten benutzt werden, und zwar bis zum Höchstbetrag der Bruttosteuer des jeweiligen Jahres. Für Maßnahmen ab dem 1. Januar 2022 wird der Betrag des Steuerabzugs auf 4 Jahre aufgeteilt. Der Betrag des Steuerabzugs kann auch als Steuerguthaben an Banken, den Lieferanten für die Realisierung der Arbeiten, oder andere Gesellschaften, Freiberufler und Privatpersonen abgetreten werden.

BEGÜNSTIGTE – SUBJEKTIVER ANWENDUNGSBEREICH

Zugang zum Steuerbonus haben im Allgemeinen diejenigen, die einen entsprechenden Rechtstitel haben (Eigentum, nacktes Eigentum), sowie diejenigen, die ein dingliches Recht (Fruchtgenuss, Wohnrecht usw.) oder ein Vertragsrecht (Miete, Leasing) im Zusammenhang mit einer Wohnimmobilieneinheit aufweisen können. Dazu gehören:

- Kondominien;
- ab dem 1. Januar 2021 auch natürliche Personen (Nicht-MwSt.-Inhaber) auf Gebäuden, die aus zwei bis vier Immobilieneinheiten bestehen, unabhängig davon, ob sie einem oder mehreren Eigentümern gehören;
- Natürliche Personen (Nicht-MwSt.-Inhaber) für Einfamilienhäuser;
- Natürliche Personen (Nicht-MwSt.-Inhaber), auf funktional unabhängigen Immobilieneinheiten, mit einem oder mehreren unabhängigen Zugängen von außen, in Mehrfamilienhäusern;
- Autonome Institute des Sozialen Wohnungsbaus (ital. „Istituti Autonomi delle Case Popolari – IACP“), oder gleichwertig Institute, für Gebäude, die sich im Eigentum des Instituts befinden oder von letzterem verwaltet werden und einer lokalen Körperschaft (z.B. Gemeinde) gehören.

- Wohnungsbaugenossenschaften für Immobilien der Genossenschaft, die den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden;
- NON-PROFIT Organisationen;
- Amateursportvereine für Umkleideräume;-
- Inhaber von Betriebs- und freiberuflichem Einkommen für Arbeiten an den gemeinsamen Teilen von Kondominien.

BEGÜNSTIGTE IMMOBILIEN

Der Gesetzgeber bezieht sich bei der Art von Immobilien, die in den Genuss des Superbonus 110% kommen können, nicht auf die Katasterkategorien, sondern legt fest, dass es sich im Allgemeinen um Wohnimmobilien handeln muss. Der Hinweis auf die Katasterkategorien dient vielmehr zur Bestimmung der Gebäudetypen, die auf jeden Fall vom Superbonus ausgeschlossen sind. Es handelt sich hierbei um die Katasterkategorien A1 (herrschaftliche Wohnungen), A8 (Villen) und A9 (Schlösser), mit Ausnahme jener Schlösser, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

Im Allgemeinen können Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und antiseismische Maßnahmen an gemeinsamen Teilen bestehender Gebäude, an funktional unabhängigen Immobilieneinheiten mit einem oder mehreren autonomen Zugängen von außen, die sich in Mehrfamilienhäusern befinden, sowie Eingriffe in Einfamilienhäusern zum Superbonus 110% zugelassen werden.

Die Gebäude müssen mit einem Energieausweis ausgestattet sein, um die Verbesserung in Bezug auf die Energieeffizienz messbar zu machen (mindestens zwei Klassen). Allerdings können auch Eingriffe an Gebäuden ohne Energieausweis zum Superbonus 110% zugelassen werden, sofern sie kein Dach haben und/oder mindestens eine Umfassungsmauer fehlt und wenn sie bei Fertigstellung der Arbeiten die Energieklasse A erreichen.

FRISTEN

Im Allgemeinen reicht der derzeit für den Superbonus gültige Zeitraum bis zum 30.06.2022. Bei Eingriffen an gemeinsamen Teilen von Immobilien können, wenn zum 30. Juni 2022

mindestens 60% der Arbeiten durchgeführt sind, auch die bis zum 31. Dezember 2022 angefallenen Ausgaben zum Superbonus 110% zugelassen werden.

Für die Autonomen Institute des Sozialen Wohnungsbaus – IACP, erstreckt sich der Zeitraum bis zum 31. Dezember 2022. Bei Maßnahmen, die zum 31. Dezember 2022 zu mindestens 60% durchgeführt sind, können auch die bis zum 30. Juni 2023 angefallenen Aufwendungen zum Superbonus 110% zugelassen werden.

ZUGELASSENE INVESTITIONEN

Im Allgemeinen können Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und antiseismische Maßnahmen (also Maßnahmen für die Erdbebensicherheit) zum Superbonus 110% zugelassen werden. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Haupteingriffe (oder treibende Eingriffe – ital. „Interventi trainanti“):

- 1) Wärmedämmung von vertikalen, horizontalen oder geneigten Oberflächen (Wänden), welche die Gebäudehülle betreffen, mit einem Anteil von mehr als 25% der Dispersionsbruttofläche des Gebäudes. Dazu gehört auch die Isolierung des Daches, bei dem die Dispersionsfläche nicht auf den Raum unter dem Dach beschränkt ist.
- 2) Austausch bestehender Winterklimatisierungssysteme durch zentralisierte Systeme zur Heizung, Kühlung und/oder Versorgung mit Warmwasser, mit Bezugnahme auf Eingriffe, welche gemeinsame Teile von Kondominien, Einfamilienhäuser oder unabhängigen Immobilieneinheiten (mit zumindest einem autonomen Zugang von außen) von Mehrfamilienhäusern betreffen.
- 3) Antiseismische Eingriffe, wie sie bereits vom sog. „Sismabonus“ vorgesehen sind. Die vom Sismabonus (siehe unten) im Rahmen des Superbonus vorgesehenen Steuerabzüge werden alle auf 110% erhöht. Dabei handelt es sich um folgende Arten von Maßnahmen: Antiseismische Maßnahmen auf Wohnimmobilien in den Zonen 1, 2 und 3 der Verordnung des Präsidenten des Ministerrates Nr. 3274 vom 20. März 2003 (Steuerabzug 50%, erhöht auf 70% und 80%, wenn der Eingriff eine Reduzierung des seismischen Risikos um jeweils eine oder zwei Klassen mit sich bringt), mit der Ausgabengrenze von 96.000 Euro/Jahr pro Immobilieneinheit.

Beziehen sich die Maßnahmen auf gemeinsame Teile von Kondominien, so erhöht sich der Steuerabzug auf 75% bzw. 85%, wobei die Obergrenze von 96.000 Euro mit den

Immobilieneinheiten des Gebäudes multipliziert wird. Der Abzug von 75% und 85% ist auch für den Kauf von Gebäuden in Gemeinden der Zonen 1, 2 und 3 der Verordnung des Präsidenten des Ministerrats 3519 vom 28. April 2006 vorgesehen, wenn dieser innerhalb von 18 Monaten ab dem Datum der Fertigstellung der Arbeiten erfolgt. Der Abzug beträgt 75 % bei Verringerung des seismischen Risikos um eine Klasse, 85 % bei Verringerung des seismischen Risikos um 2 Klassen. Auch hier gilt die Obergrenze von 96.000 Euro für jede Immobilieneinheit.

Achtung: Der Superbonus kann nur für Wohnimmobilien genutzt werden, während der Sismabonus auch für gewerbliche Immobilien Anwendung findet.

Zusätzlich zu den oben genannten Eingriffen, welche als Haupt- oder treibende Maßnahmen definiert werden, ist der Superbonus auch für folgende, sog. mitgezogene – ital. „Interventi trainati“ - Eingriffe zulässig, sofern sie gemeinsam mit einer Hauptmaßnahme unter Punkt 1) oder 2) – siehe oben - durchgeführt werden:

- Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung im Sinne von Artikel 14 des Dekrets 63/2013 (Ecobonus). Dies sind Eingriffe wie der Kauf von Sonnenschutz, Kauf und Installation von Mikro-KWK Anlagen, Fenstern einschließlich der Fensterahmen usw.
- Eingriffe zum Abbau architektonischer Barrieren nach Art. 16-bis, Absatz 1, Buchstabe c) DPR 917/1986 – Einheitstext der direkten Steuern. Dabei handelt es sich um Eingriffe, welche Aufzüge und Hebebühnen zum Gegenstand haben, sowie Instrumente zu deren Steuerung, Kommunikation und Robotik, sowie andere technologische Hilfsmittel, die geeignet sind, die Mobilität von Menschen mit Behinderung innerhalb und außerhalb des Hauses zu verbessern.
- Installation von Infrastrukturen für die Aufladung von Elektrofahrzeugen in Immobilien nach Artikel 16-ter des Dekrets 63/2013 (Kondominien).

Zudem sind auch folgende Maßnahmen zum Superbonus 110% zugelassen, sofern sie gemeinsam mit einem der Haupteingriffe nach den Punkten 1), 2) und 3) – siehe oben – durchgeführt werden:

- Installation von Photovoltaikanlagen, die an das Stromnetz angeschlossen sind, und zwar an Gebäuden gemäß Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe a), b), c) und d), DPR 412/1993, also auch öffentliche Gebäude, Gebäude für die öffentliche Nutzung, einschließlich Neukonstruktionen.
- Installation von integrierten Speichersystemen, die in eine Photovoltaikanlage angebunden sind und gleichzeitig mit der Photovoltaikanlage oder später installiert werden.

Der Superbonus 110% ist vor allem wegen der technischen Auflagen und der notwendigen Bescheinigungen sehr komplex. In diesem Bereich ist die Unterstützung eines Technikers (Architekt, Geometer) unerlässlich. Für Fragen und Details im Zusammenhang mit den steuerlichen Aspekten dieser Steuererleichterung stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.

Dr. Lutz Spitaler

Dr. Florian Frei